

## ANALISIS ROA, ROE, DER TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN MANUFAKTUR SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE

Rila Izatun Hanifa<sup>1</sup>, M. Zuhdi Sasongko<sup>2</sup>  
Program Studi Manajemen, FEB, UNP Kediri  
Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 76, Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur 64112  
[rilaizatun5@gmail.com](mailto:rilaizatun5@gmail.com)  
[yudisasongko@yahoo.com](mailto:yudisasongko@yahoo.com)

### Abstract

*This study aims to test the effect of Return On Assets, Return On Equity, and Debt to Equity Ratio partially or simultaneously on stock returns in property and real estate manufacturing companies listed on the Indonesia Stock Exchange for the 2017-2020 period. The approach used in this study is a quantitative approach using correlational research techniques. The data source used is secondary data obtained from the official website of the Indonesia Stock Exchange, namely [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). The results showed that partially Return On Assets had no significant effect on stock returns, partially Return On Equity had no significant effect on stock returns, partially Debt to Equity Ratio had no significant effect on stock returns, and Return On Assets, Return On Equity, and the Debt to Equity Ratio simultaneously has no significant effect on stock returns.*

**Keywords:** ROA, ROE, DER, Stock Returns

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk melakukan pengujian tentang pengaruh Return On Asset, Return On Equity, dan Debt to Equity Ratio secara parsial maupun simultan terhadap return saham pada perusahaan manufaktur sektor properti dan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan menggunakan teknik penelitian korelasional. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Return On Asset secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham, Return On Equity secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham, Debt to Equity Ratio secara parsial tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham, dan Return On Asset, Return On Equity, dan Debt to Equity Ratio secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap return saham.*

**Keywords:** ROA, ROE, DER, Return Saham

## PENDAHULUAN

Pasar modal merupakan tempat pertemuan antara penawaran dengan permintaan surat berharga. Tempat dimana berbagai individu atau badan usaha memiliki kelebihan dana (*surplus fund*) melaksanakan investasi dalam bentuk surat berharga yang ditawarkan emiten. Masyarakat bisa melakukan investasi untuk memperoleh keuntungan dengan menjadi investor dengan adanya pasar modal. Beberapa jenis instrumen yang dapat diperdagangkan di pasar modal adalah saham, surat utang (obligasi), reksadana, dan lainnya. Perusahaan yang membutuhkan dana dapat menjual surat berharganya di pasar modal salah satunya yaitu perusahaan properti dan *real estate*.

Sektor properti dan *real estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki peluang baik di masa depan, karena setiap tahunnya harga tanah mengalami kenaikan. Hal ini akan mengakibatkan semakin bertambahnya minat masyarakat yang berinvestasi dalam bentuk properti atau tanah, yang akan mengakibatkan perusahaan dalam sektor properti dan *real estate* berkembang pesat dan peluang yang ada bisa dimanfaatkan oleh banyak perusahaan terkait. Menurut Jogiyanto (2013) Investasi adalah penggunaan konsumsi yang ditunda pada periode saat ini untuk dimanfaatkan secara efisien lewat produksi dalam jangka waktu tertentu. Keuntungan dari investasi berupa *return* sangat penting bagi perusahaan dan investor karena dapat digunakan sebagai alat untuk mengukur kinerja operasional perusahaan. Pengertian *return* saham menurut Jogiyanto (2013) adalah hasil yang diperoleh dari suatu investasi. Tidak terlepas dari keuntungan yang diperoleh, investasi juga menghasilkan risiko yang tinggi. Tingkat risiko yang tinggi akan mempengaruhi *return* yang diperoleh semakin tinggi. Oleh karena itu, dibutuhkan beberapa rasio keuangan untuk menghitung *return* yang dihasilkan salah satunya rasio profitabilitas dengan menggunakan Return On Asset dan Return On Equity dan rasio solvabilitas dengan menggunakan Debt to Equity Ratio.

Menurut Herlinawati dan Heryani (2016), *Return On Asset* adalah ukuran kemampuan perusahaan dalam memperoleh keuntungan dari penggunaan aset yang dimiliki. Setiap perusahaan perlu mengetahui ROA yang ada untuk mengukur efisiensi dalam mengubah uang yang ingin digunakan untuk membeli aset dapat dirubah menjadi laba bersih perusahaan. Sedangkan menurut Anugrah dan Syaichu (2017), *Return On Equity* menggambarkan jumlah keuntungan yang diperoleh dari modal yang diinvestasikan dari saham preferen dan saham biasa. Nilai ROE yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan dalam keadaan baik dan dapat memberikan investor *return* yang tinggi. Dan menurut Nurmasari (2017), *Debt to Equity Ratio* merupakan rasio yang digunakan untuk mengevaluasi hutang terhadap modal perusahaan. DER juga dapat digunakan untuk menunjukkan persentase dana yang diberikan oleh pemegang saham kepada pemberi pinjaman.

Penelitian yang dilakukan oleh Basalama, dkk (2017) mendapatkan hasil bahwa ROA berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Pada penelitian Devi dan Artini (2019) mendapatkan hasil bahwa ROE berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Dan pada penelitian Handayani dan Zulyanti (2018) mendapatkan hasil bahwa DER berpengaruh signifikan terhadap *return* saham. Sedangkan hasil penelitian Samalam, dkk (2018) mendapatkan hasil bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Berdasarkan perbedaan hasil yang telah dilakukan pada penelitian terdahulu di atas, maka peneliti tertarik untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi *return* saham dengan tempat penelitian pada perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate*. Dan tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui pengaruh *Return On Asset*, *Return On Equity*, dan *Debt to Equity Ratio* secara parsial maupun simultan terhadap *return* saham pada perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020.

## METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan menggunakan teknik penelitian korelasional karena data berupa angka-angka yang selanjutnya dianalisis menggunakan metode statistik. Populasi dalam penelitian ini adalah perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2017-2020 sebanyak 77 perusahaan. Sampel yang digunakan sebanyak 15 perusahaan yang lolos kriteria *nonprobability sampling* dengan metode *purposive sampling*. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis persamaan regresi linier berganda.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Analisis Persamaan Regresi Linier Berganda

Analisis persamaan linier berganda adalah model regresi yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara satu atau lebih variabel independen dengan satu variabel dependen. Selain itu, uji regresi linier berganda dapat digunakan untuk mengukur hubungan sebab akibat antar dua variabel atau lebih. Hasil analisis persamaan regresi linier berganda dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini:

**Tabel 1**  
**Hasil Uji Regresi Linier Berganda**

Model		Coefficients <sup>a</sup>		
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients
		B	Std. Error	Beta
1	(Constant)	,015	,082	
	ROA	-,051	,033	-1,111
	ROE	,032	,021	1,016
	DER	-,001	,001	-,346

a. Dependent Variable: Return Saham

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2021

Berdasarkan tabel 1 di atas, maka dapat diketahui persamaan regresi linier berganda berikut ini:

$$Y = 0,015 - 0,051 ROA + 0,032 ROE - 0,001 DER + c$$

Hasil persamaan regresi linier berganda di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Nilai konstanta dari persamaan regresi linier berganda di atas sebesar 0,015. Jika nilai ROA, ROE, dan DER = 0, maka nilai *return* saham sebesar 0,015 atau 1,5%.
- 2) Koefisien variabel ROA sebesar -0,051, yang berarti setiap kenaikan ROA akan menyebabkan penurunan *return* saham sebesar 0,051 atau 5,1%.
- 3) Koefisien variabel ROE sebesar 0,032 artinya apabila ROE naik sebesar 1% maka *return* saham juga mengalami kenaikan sebesar 0,032 atau 3,2%.
- 4) Koefisien variabel DER sebesar -0,001, yang berarti bahwa setiap kenaikan DER 1% akan menyebabkan penurunan *return* saham sebesar 0,001 atau 0,1%.

## 2. Uji Hipotesis

### 1) Uji t

Uji t digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen secara parsial berpengaruh terhadap variabel dependen. Hasil pengujian secara parsial dapat dilihat pada tabel 2 di bawah ini:

**Tabel 2**  
**Hasil Uji t**

Coefficients<sup>a</sup>

Model		T	Sig.
1	(Constant)	,187	,853
	ROA	-1,568	,123
	ROE	1,564	,124
	DER	-1,486	,143

a. Dependent Variable: Return Saham

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2021

Berdasarkan tabel 2 di atas, maka dapat diketahui hasil perhitungan uji t masing-masing variabel berikut ini:

H<sub>1</sub>: Nilai signifikan variabel *Return On Asset* adalah 0,123 > 0,05 dengan nilai  $t_{hitung} < t_{tabel}$  yaitu  $-1,568 < 2,007$  yang menunjukkan bahwa H<sub>0</sub> diterima dan H<sub>a</sub> ditolak yang berarti bahwa *Return On Asset* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

H<sub>2</sub>: Nilai signifikan variabel *Return On Equity* adalah 0,124 > 0,05 dengan nilai  $t_{hitung} < t_{tabel}$  yaitu  $1,564 < 2,007$  yang menunjukkan bahwa H<sub>0</sub> diterima dan H<sub>a</sub> ditolak yang berarti bahwa *Return On Equity* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

H<sub>3</sub>: Nilai signifikan variabel *Debt to Equity Ratio* adalah 0,143 > 0,05 dengan nilai  $t_{hitung} < t_{tabel}$  yaitu  $-1,486 < 2,007$  yang menunjukkan bahwa H<sub>0</sub> diterima dan H<sub>a</sub> ditolak yang berarti bahwa *Debt to Equity Ratio* tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

### 2) Uji F

Uji F digunakan untuk mengetahui secara bersama-sama variabel independen berpengaruh terhadap variabel dependen. Hasil pengujian secara simultan dapat dilihat pada tabel 3 di bawah ini:

**Tabel 3**  
**Hasil Uji F**  
**ANOVA<sup>a</sup>**

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	,088	3	,029	,883	,456 <sup>b</sup>
Residual	1,733	52	,033		
Total	1,821	55			

a. Dependent Variable: Return Saham

b. Predictors: (Constant), DER, ROE, ROA

Sumber: Data sekunder yang diolah, 2021

Berdasarkan tabel 3 di atas, dapat diketahui nilai signifikan sebesar  $0,456 > 0,05$  dengan nilai  $F_{hitung} < F_{tabel}$  yaitu  $0,883 < 2,79$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima dan  $H_a$  ditolak yang berarti bahwa *Return On Asset*, *Return On Equity*, dan *Debt to Equity Ratio* secara simultan tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

## Pembahasan

Berdasarkan hasil uji hipotesis diketahui *Return On Asset* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara parsial terhadap *return* saham. ROA tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dikarenakan perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate* memiliki data komponen ROA yaitu laba setelah pajak dan total aset yang tidak stabil pada setiap tahun selama periode 2017-2020. Penyebab lain karena terjadinya penurunan pada perputaran total aktiva di perusahaan. Nilai perputaran total aset yang rendah menunjukkan bahwa semakin sedikit aset yang berputar dan semakin lambat perusahaan menggunakan asetnya. Hal tersebut menandakan perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate* tidak efektif dalam mengelola harta yang dimiliki dalam menghasilkan laba. Hasil penelitian ini didukung oleh Sudarsono dan Sudiyatno (2016) yang menunjukkan ROA tidak memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham.

Berdasarkan hasil uji hipotesis diketahui *Return On Equity* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara parsial terhadap *return* saham. ROE tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dikarenakan nilai ROE yang rendah menunjukkan bahwa laba bersih perusahaan mengalami penurunan sedangkan ekuitas perusahaan meningkat. Penyebab lain karena perusahaan tidak dapat menggunakan sumber dayanya dengan baik untuk membagikan deviden yang besar kepada pemegang saham. Hal tersebut dapat diartikan bahwa perusahaan tidak bisa memaksimalkan penggunaan ekuitas untuk mendapatkan laba yang besar. Hasil penelitian ini didukung oleh Nurmasari (2017) yang menunjukkan ROE tidak memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham.

Berdasarkan hasil uji hipotesis diketahui *Debt to Equity Ratio* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara parsial terhadap *return* saham. DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dikarenakan nilai DER yang tinggi menunjukkan semakin tinggi komposisi hutang dibandingkan dengan modal sendiri yang akan berdampak pada beban perusahaan terhadap pihak luar karena akan meningkatkan solvabilitas perusahaan. Hal ini dikarenakan perusahaan akan berusaha memenuhi kewajiban membayar hutangnya dahulu sebelum memberikan *return* kepada investor. Hasil penelitian ini didukung oleh Samalam, dkk (2018) yang menunjukkan DER tidak memiliki pengaruh secara parsial terhadap *return* saham.

Berdasarkan hasil uji hipotesis diketahui *Return On Asset*, *Return On Equity*, dan *Debt to Equity Ratio* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara simultan terhadap *return* saham. ROA, ROE, dan DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham dikarenakan komposisi data keuangan yang diolah dalam aplikasi SPSS merupakan data campuran dari berbagai data keuangan dari beberapa perusahaan yang memiliki besaran yang bervariasi. Sebagian perusahaan beroperasi dengan menggunakan sejumlah uang yang sangat besar dan beberapa perusahaan lainnya memiliki sejumlah uang yang lebih sedikit. Hal tersebut yang dapat menyebabkan hasil yang tidak sesuai hipotesis.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa *Return On Asset*, *Return On Equity*, dan *Debt to Equity Ratio* tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara parsial maupun simultan terhadap *return* saham pada perusahaan manufaktur sektor properti dan *real estate* periode 2017-2020. Saran yang dapat diberikan dalam penelitian yaitu diharapkan bagi investor dapat memperhatikan faktor-faktor lain selain *Return On Asset*, *Return On Equity*, dan *Debt to Equity Ratio* yang masih berhubungan dengan *return* saham. Diharapkan perusahaan mampu menarik calon investor dengan memperbaiki kinerja perusahaan yang dapat membantu meningkatkan *Return On Asset* dan *Return On Equity* perusahaan. Dan bagi peneliti selanjutnya dapat menambah atau memperbanyak variabel dan sampel untuk hasil yang lebih baik.

## DAFTAR RUJUKAN

- (1) Anugrah, A., & Syaichu, M. (2017). Analisis Pengaruh *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, *Current Ratio*, dan *Price To Book Value* Terhadap *Return* Saham Syariah. *Diponegoro Journal of Management*, 6(1), 1–12.
- (2) Basalama, I. S., Murni, S., & Sumaraw, J. S. B. (2017). Pengaruh *Current Ratio*, DER dan ROA Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Automotif dan Komponen Periode 2013-2015. *Jurnal EMBA*, 5(2), 1793–1803.
- (3) Devi, N. N. S. J. P., & Artini, L. G. S. (2019). Pengaruh ROE, DER, PER, Dan Nilai Tukar Terhadap *Return* Saham. *E-Jurnal Manajemen*, 8(7), 4183–4212.
- (4) Handayati, R., & Zulyanti, N. R. (2018). Pengaruh *Earning Per Share* (EPS), *Debt to Equity Ratio* (DER), dan *Return On Assets* (ROA) Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di BEI. *Jurnal Penelitian Ilmu Manajemen*, III(1), 615–620.
- (5) Herlinawati, E., & Heryani, Y. (2016). Pengaruh *Return On Asset*, *Return On Equity*, Dan *Debt to Equity Ratio* Terhadap *Return* Saham PT Indocement Tunggul Prakarsa Tbk. Tahun 2008 – 2015. *Jurnal Indonesia Membangun*, 1(1), 46–61.
- (6) Jogiyanto, H. (2013). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta: BPF.
- (7) Nurmasari, I. (2017). Analisis *Current Ratio*, *Return On Equity*, *Debt to Equity Ratio*, Dan Pertumbuhan Pendapatan Berpengaruh Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Pertambangan Di Bursa Efek Indonesia 2010-2014. *Jurnal Kreatif: Pemasaran, Sumberdaya Manusia dan Keuangan*, 5(1), 112–131.
- (8) Samalam, F. N. A., Mangantar, M., & Saerang, I. S. (2018). Pengaruh *Return On Asset*, *Return On Equity*, Dan *Debt To Equity Ratio* Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Asuransi Di BEI Periode 2012-2016. *Jurnal EMBA*, 6(4), 3863–3872.
- (9) Sudarsono, B., & Sudiyatno, B. (2016). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi *Return* Saham Pada Perusahaan *Property* Dan *Real Estate* Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Tahun 2009 s/d 2014. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi*, 23(1), 30–51.